



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**PERENCANAAN DAN STRATEGI PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN
PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH
DI KECAMATAN BANYUMANIK**

**TUGAS AKHIR
(PERENCANAAN)**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana

**PARAMITHA KUSUMA ASTUTI
21040110130066**

**FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**


**SEMARANG
SEPTEMBER 2014**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Laporan Tugas Akhir (Perencanaan) yang berjudul, **“Perencanaan dan Strategi Pembiayaan Pembangunan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik”** ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

NAMA : Paramitha Kusuma Astuti

NIM : 21040110130066

Tanda Tangan : 

Tanggal : September 2014

HALAMAN PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir (Perencanaan) ini diajukan oleh:

NAMA : Paramitha Kusuma A
 NIM : 21040110130066
 Jurusan : Perencanaan Wilayah dan Kota
 Fakultas : Teknik
 Judul Tugas Akhir : Perencanaan dan Strategi Pembiayaan Pembangunan Perumahan
 bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan
 Banyumanik

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan Diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar **Sarjana** pada Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

Pembimbing : Dr. Ing. Asnawi, S.T.
 NIP. 197107241997021001

(.....)

Penguji I : Ir. Holi Bina Wijaya, MUM
 NIP. 196711101994031003

(.....)

Penguji II : Ir. Fitri Yusman, MSP
 NIP. 195811111987031002

(.....)

Semarang, 24 September 2014

Mengetahui,

Ketua Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Universitas Diponegoro


Dr. Ing. Asnawi, S.T
 NIP. 197107241997021001

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Paramitha Kusuma Astuti
NIM : 21040110130066
Jurusan : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir (Perencanaan)

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas hasil karya ilmiah saya yang berjudul:

“Perencanaan dan Strategi Pembiayaan Pembangunan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik”

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai hak pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang
Pada Tanggal : September 2014

Yang Menyatakan,



Paramitha Kusuma Astuti

*Berusaha Secara Sungguh-Sungguh Selalu Dilakukan
namun Doa menjadi yang Paling Utama
di antaranya*

Semua ini dipersembahkan untuk Bapak dan Ibu

Perencanaan dan Strategi Pembiayaan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik

Paramitha Kusuma A¹ dan Asnawi Manaf²

¹Mahasiswa: Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro

²Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

Abstrak:

Setiap penduduk memiliki hak asasi untuk bertempat tinggal sebagai kebutuhan dasar tak terkecuali bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Undang-undang No.1/2011). Masyarakat berpenghasilan rendah yang dimaksud adalah masyarakat yang memiliki keterbatasan dalam memiliki maupun membeli rumah (Permenpera No.27/2012). Fenomena yang terjadi saat ini adalah kurang tersedianya perumahan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Perumahan yang disediakan oleh pemerintah dan pemerintah hanya mampu dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan menengah dan atas. Keterbatasan pasar dalam menyediakan perumahan yang terjangkau menyebabkan masyarakat berpenghasilan rendah memenuhi kebutuhan perumahannya secara swadaya (non formal). Keterbatasan masyarakat berpenghasilan rendah dalam pemenuhan pembangunan perumahan terkait dengan adanya kendala dalam pembiayaan. Warnock, Veronica Cacdac dan Warnock, Francis E. (2008) menjelaskan bahwa perumahan merupakan pengeluaran terbesar yang membutuhkan pembiayaan jangka panjang. Adanya masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik yang tidak memiliki rumah dikarenakan adanya keterbatasan daya beli. Perumahan yang disediakan harus affordable (terjangkau) dengan penghasilan yang dimiliki oleh masyarakat berpenghasilan rendah. Keterjangkauan perumahan dilihat dari pendapatan rumah tangga dimana mampu untuk menghabiskan lebih dari 30 persen dari pendapatan mereka pada perumahan dan masih pendapatan yang cukup tersisa untuk memenuhi kebutuhan dasar lainnya (Stone, 1993). Oleh karena itu, kegiatan ini dilakukan untuk merencanakan pembangunan perumahan yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah dan merumuskan strategi pembiayaan yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah khususnya di Kecamatan Banyumanik.

Metode yang digunakan dalam kegiatan perencanaan ini adalah metode kuantitatif dan kualitatif. Metode kuantitatif digunakan untuk mengetahui needs assesment dari masyarakat berpenghasilan rendah dalam pemenuhan kebutuhan perumahan. Teknik sampling yang digunakan dalam kegiatan perencanaan ini adalah purposive sampling dengan menentukan kriteria khusus terhadap sampel dimana yang menjadi sampel adalah masyarakat berpenghasilan rendah yang memiliki keterbatasan daya beli dan tergolong masyarakat yang non-bankable di Kecamatan Banyumanik sebanyak 100 responden. Teknik analisis yang digunakan terhadap data kuantitatif adalah analisis deskriptif kuantitatif terhadap hasil kuesioner dan perencanaan perumahan serta analisis skoring untuk pemilihan lokasi perumahan. Sedangkan, pendekatan kualitatif digunakan untuk mengetahui peluang-peluang pembiayaan yang dapat digunakan dalam pembangunan perumahan dan juga untuk mengkonfirmasi potensi-potensi dalam pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Data kualitatif yang diperoleh melalui wawancara mendalam dengan masyarakat dan informan juga disajikan dalam bentuk deskriptif. Data kualitatif tersebut selanjutnya diolah menggunakan teknik analisis SWOT sehingga diperoleh strategi sesuai dengan tujuan dari kegiatan perencanaan ini.

Kegiatan perencanaan dan strategi pembiayaan pembangunan perumahan di Kecamatan Banyumanik ini menghasilkan 2 keluaran yaitu adanya perencanaan perumahan yang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah berupa rencana tapak secara detail serta adanya strategi pembiayaan perolehan rumah yang paling efektif diterapkan sesuai kemampuan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah. Skenario yang dihasilkan dalam kegiatan perencanaan ini adalah "Tersedia Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah", sedangkan strategi pembiayaan pembangunan perumahan ini adalah adanya upaya untuk "Memaksimalkan Potensi Pembiayaan dari Pemerintah maupun Badan Usaha"

Kata Kunci: Kecamatan Banyumanik, Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Perencanaan Pembangunan Perumahan, Pembiayaan Pembangunan Perumahan.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penyusun panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga proposal tugas akhir (perencanaan) yang berjudul “Perencanaan dan Strategi Pembiayaan Pembangunan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik” dapat diselesaikan dengan lancar.

Penyusun menyadari bahwa proposal tugas akhir (perencanaan) yang telah disusun tidak akan terselesaikan tanpa bantuan dari berbagai pihak yang secara langsung atau pun tidak langsung berperan serta dalam penyusunan laporan, oleh karena itu penyusun mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dwi Surono, Ibu Sri Hastuti dan Mas Ditya Anggar Kusuma yang senantiasa memberikan dorongan, semangat, dan doa;
2. Dr. Ing. Asnawi, S.T., sebagai dosen pembimbing dalam penyusunan laporan tugas akhir (perencanaan);
3. Ir. Holi Bina Wijaya, MUM., sebagai dosen penguji I dalam penyusunan laporan tugas akhir (perencanaan);
4. Ir. Fitri Yusman, MSP., sebagai dosen penguji II dalam penyusunan laporan tugas akhir (perencanaan);
5. Seluruh warga wilayah studi Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang yang telah membantu memberikan informasi dalam penyusunan laporan tugas akhir (perencanaan);
6. Seluruh stakeholder yang terkait dalam penyusunan laporan tugas akhir (perencanaan);
7. Teman-teman satu kelompok tugas akhir perencanaan, Indri, Galih, Dara, Ismi, Ata, May, Ajeng, Ririn dan juga seluruh mahasiswa S1 Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Angkatan 2010 Universitas Diponegoro yang telah membantu penyusunan laporan tugas akhir (perencanaan);
8. Uca, Dara, Ayuk, Devi, Nindi, Elsa, Adimas, Faizal, Ike, Devi, Doni, Natalia, Silvi, Rahardian, Bob, Pujo, Junet, dan Adit sebagai sahabat yang juga memberikan dukungan dan doa demi kelancaran penyusunan laporan tugas akhir (perencanaan).

Penyusun menyadari bahwa laporan tugas akhir (perencanaan) yang disusun jauh dari sempurna, oleh karena itu penyusun mengharapkan saran dan kritik dari pembaca agar tersusun proposal tugas akhir (perencanaan) yang lebih baik lagi. Penyusun berharap proposal tugas akhir (perencanaan) yang telah disusun dapat bermanfaat bagi pembaca.

Semarang, 24 September 2014

Penyusun

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PENGESAHAN	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PRIBADI	Error! Bookmark not defined.
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR PETA.....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
 BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	Error! Bookmark not defined.
1.2 Perumusan Masalah.....	Error! Bookmark not defined.
1.3 Tujuan dan Sasaran	Error! Bookmark not defined.
1.3.1 Tujuan	Error! Bookmark not defined.
1.3.2 Sasaran	Error! Bookmark not defined.
1.4 Ruang Lingkup	Error! Bookmark not defined.
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah	Error! Bookmark not defined.
1.4.2 Ruang Lingkup Materi	Error! Bookmark not defined.
1.4.3 Ruang Lingkup Perencanaan	Error! Bookmark not defined.
1.5 Manfaat Kegiatan Perencanaan.....	Error! Bookmark not defined.
1.6 Kerangka Pemikiran	Error! Bookmark not defined.
1.7 Metode Perencanaan.....	Error! Bookmark not defined.
1.8 Sistematika Penulisan	Error! Bookmark not defined.
 BAB II KAJIAN UMUM PERMASALAHAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH KECAMATAN BANYUMANIK, KOTA SEMARANG	
2.1 Arahkan Kebijakan Rencana Tata Ruang (RTRW)	Error! Bookmark not defined.
2.2 Tinjauan Umum Wilayah Kota Semarang	Error! Bookmark not defined.
2.3 Tinjauan Umum Kecamatan Banyumanik	Error! Bookmark not defined.
 BAB III KAJIAN LITERATUR PERENCANAAN DAN STRATEGI PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH	
3.1 Perencanaan	Error! Bookmark not defined.
3.2 Strategi	Error! Bookmark not defined.
3.3 Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....	Error! Bookmark not defined.
3.4 Perumahan dan Permukiman	Error! Bookmark not defined.
3.4.1 Kawasan Siap Bangun (Kasiba)	Error! Bookmark not defined.
3.4.2 Lingkungan Siap Bangun (Lisiba)	Error! Bookmark not defined.
3.5 Perumahan Tidak Layak Huni	Error! Bookmark not defined.
3.6 Standar Rumah Layak Huni	Error! Bookmark not defined.
3.7 Standar Rumah Inti Tumbuh dan Rumah Sederhana Sehat.....	Error! Bookmark not defined.
3.7.1 Konsep Rumah Inti Tumbuh.....	Error! Bookmark not defined.
3.7.2 Konsep Rumah Sehat dan Sederhana	Error! Bookmark not defined.
3.7.3 Ketentuan Standar Rumah Sehat dan Rumah Inti ..	Error! Bookmark not defined.
3.8 Kriteria Teknis Kawasan Budidaya	Error! Bookmark not defined.

- 3.9 Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang **Error! Bookmark not defined.**
- 3.10 Penyediaan Perumahan dengan Teknologi Risha **Error! Bookmark not defined.**
- 3.11 Penyediaan Sarana dan Prasarana Umum Lingkungan Perumahan di Perkotaan **Error! Bookmark not defined.**
- 3.12 Karakteristik Pola Jalan Pembangunan Perumahan **Error! Bookmark not defined.**
- 3.13 Pembiayaan Perumahan **Error! Bookmark not defined.**
- 3.13.1 Kementerian Perumahan Rakyat **Error! Bookmark not defined.**
- 3.13.2 Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) melalui KPR BTN **Error! Bookmark not defined.**
- 3.13.3 BSPS (Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya) **Error! Bookmark not defined.**
- 3.13.4 Bantuan Uang Muka Jamsostek atau BPJS Ketenagakerjaan **Error! Bookmark not defined.**
- 3.13.5 Bantuan Uang Muka Bapertarum-PNS (Badan Pertimbangan Tabungan Perumnas-Pegawai Negeri Sipil) **Error! Bookmark not defined.**
- 3.13.6 Bantuan Uang Muka Yayasan Kemanusiaan Pendidikan dan Perumahan (YKPP) **Error! Bookmark not defined.**
- 3.13.7 Insentif Pajak **Error! Bookmark not defined.**
- 3.13.8 Bantuan Stimulan Prasarana Sarana Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman **Error! Bookmark not defined.**
- 3.13.9 Pinjaman Lain **Error! Bookmark not defined.**
- 3.13.10 Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah... **Error! Bookmark not defined.**
- 3.13.11 Pembiayaan Pembangunan dalam Pemenuhan Kebutuhan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus: Rumah Inti Tumbuh Kelurahan Kandang Panjang, Kecamatan Pekalongan Utara, Kota Pekalongan) **Error! Bookmark not defined.**
- 3.13.12 Pengelolaan Kawasan Kumuh Kota Palembang oleh PT. Sarana Pembangunan Palembang Jaya (BUMD Pemkot Palembang) **Error! Bookmark not defined.**
- 3.13.13 Hipotesis Penelitian Perencanaan dan Strategi Pembiayaan Pembangunan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah **Error! Bookmark not defined.**

BAB IV ANALISIS PERENCANAAN DAN STRATEGI PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENGGHASILAN RENDAH DI KECAMATAN BANYUMANIK

- 4.1 Analisis Karakteristik Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)
- 4.1.1 Karakteristik Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik Menurut Usia **Error! Bookmark not defined.**
- 4.1.2 Karakteristik Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik Menurut Status Perkawinan **Error! Bookmark not defined.**
- 4.1.3 Karakteristik Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik Menurut Pendidikan Terakhir **Error! Bookmark not defined.**
- 4.1.4 Karakteristik Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik Menurut Sektor Pekerjaan **Error! Bookmark not defined.**
- 4.1.5 Karakteristik Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik Menurut Jenis Pekerjaan **Error! Bookmark not defined.**
- 4.1.6 Karakteristik Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik Menurut Penghasilan Kepala Keluarga **Error! Bookmark not defined.**
- 4.1.7 Jumlah Penghuni Rumah Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik **Error! Bookmark not defined.**
- 4.1.8 Karakteristik Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik Menurut Penghasilan Total Keluarga **Error! Bookmark not defined.**
- 4.1.9 Latar Belakang Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik dalam Menyewa Rumah **Error! Bookmark not defined.**
- 4.1.10 Biaya Sewa Rumah Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik **Error! Bookmark not defined.**
- 4.1.11 Kepemilikan Rumah Hak Milik Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik **Error! Bookmark not defined.**

- 4.1.12 Kepuasan terhadap Rumah Tinggal Sewa Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik..... **Error! Bookmark not defined.**
- 4.1.13 Kepuasan terhadap Sarana Pendukung Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik..... **Error! Bookmark not defined.**
- 4.1.14 Kepuasan terhadap Lingkungan Sosial Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik **Error! Bookmark not defined.**
- 4.1.15 Kepuasan Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik terhadap Status Hunian Dulu/Sebelum **Error! Bookmark not defined.**
- 4.1.16 Kepuasan Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik terhadap Status Hunian Saat Ini..... **Error! Bookmark not defined.**
- 4.1.17 Kepuasan Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik terhadap Lokasi Tempat Kerja..... **Error! Bookmark not defined.**
- 4.1.18 Karakteristik Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik Menurut Lokasi Tempat Kerja **Error! Bookmark not defined.**
- 4.1.19 Keinginan atau Rencana Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik untuk Pindah Tempat Tinggal Lain... **Error! Bookmark not defined.**
- 4.2 Analisis Aktivitas dan Kebutuhan Ruang..... **Error! Bookmark not defined.**
 - 4.2.1 Analisis Karakteristik Aktivitas dan Pengguna **Error! Bookmark not defined.**
 - 4.2.2 Analisis Kebutuhan Ruang **Error! Bookmark not defined.**
 - 4.2.3 Analisis Hubungan Antar Kelompok Aktivitas..... **Error! Bookmark not defined.**
 - 4.2.4 Analisis Organisasi Ruang **Error! Bookmark not defined.**
- 4.3 Analisis Pemilihan Lokasi Rencana Pembangunan Perumahan..... **Error! Bookmark not defined.**
- 4.4 Analisis Perencanaan Perumahan **Error! Bookmark not defined.**
- 4.5 Analisis Potensi-Potensi Pembiayaan Pembangunan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah..... **Error! Bookmark not defined.**
 - 4.5.1 Analisis Program Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik..... **Error! Bookmark not defined.**
 - 4.5.2 Analisis Jangka Waktu dalam Sistem Pembiayaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik..... **Error! Bookmark not defined.**
 - 4.5.3 Analisis Bunga Pinjaman dalam Sistem Pembiayaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik..... **Error! Bookmark not defined.**
 - 4.5.4 Analisis Kepemilikan Jaminan dalam Sistem Pembiayaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik..... **Error! Bookmark not defined.**
 - 4.5.5 Analisis Ketersediaan Uang Muka dalam Sistem Pembiayaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik..... **Error! Bookmark not defined.**

BAB V RENCANA PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN STRATEGI PEMBIAYAAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENGGHASILAN RENDAH

- 5.1 Kerangka Proses Perencanaan **Error! Bookmark not defined.**
 - 5.1.1 Skenario Perencanaan dan Pembiayaan Pembangunan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik..... **Error! Bookmark not defined.**
 - 5.1.2 Strategi dan Indikasi Program dalam Perencanaan dan Pembiayaan Pembangunan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik..... **Error! Bookmark not defined.**
- 5.2 Rencana Pembangunan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik..... **Error! Bookmark not defined.**
 - 5.2.1 Konsep Perencanaan **Error! Bookmark not defined.**
 - 5.2.2 Siteplan..... **Error! Bookmark not defined.**
 - 5.2.3 Rencana Konstruksi Pembangunan Perumahan **Error! Bookmark not defined.**
 - 5.2.4 Rencana Anggaran Pembiayaan Pembangunan Perumahan..... **Error! Bookmark not defined.**
- 5.3 Strategi Pembiayaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah..... **Error! Bookmark not defined.**
- 5.4 Konsep Pengorganisasian dan Timeline Kegiatan **Error! Bookmark not defined.**

BAB VI KESIMPULAN

LAMPIRAN A FORM SURVEI..... **Error! Bookmark not defined.**

LAMPIRAN B KOMPILASI HASIL KUESIONER..... **Error! Bookmark not defined.**

LAMPIRAN C KOMPILASI HASIL WAWANCARA..... **Error! Bookmark not defined.**

LAMPIRAN D BERITA ACARA PRA UJIAN TUGAS AKHIR DAN UJIAN TUGAS AKHIR..... **Error! Bookmark not defined.**

LAMPIRAN E LEMBAR ASISTENSI	Error! Bookmark not defined.
--	-------------------------------------

DAFTAR TABEL

TABEL II.1	Prosentase Penyediaan Perumahan di Kota Semarang Tahun 2010-2011	21
TABEL II.2	Jumlah Penduduk Kecamatan Banyumanik	24
TABEL III.1	Standar Kebutuhan Luas Rumah Sederhana	38
TABEL III.2	Kebutuhan Sarana Pemerintahan dan Sarana Umum	47
TABEL III.3	Kebutuhan Sarana Pendidikan dan Pembelajaran	48
TABEL III.4	Kebutuhan Sarana Kesehatan	48
TABEL III.5	Kebutuhan Sarana Peribadatan	49
TABEL III.6	Kebutuhan Sarana Perdagangan dan Niaga	50
TABEL III.7	Kebutuhan Sarana Kebudayaan dan Rekreasi	50
TABEL III.8	Kebutuhan Sarana Ruang Terbuka, Taman dan Lapangan Olahraga	51
TABEL III.9	Kebutuhan Prasarana/Utilitas Jaringan Jalan	52
TABEL III.10	Kebutuhan Prasarana/Utilitas Drainase	52
TABEL III.11	Kebutuhan Prasarana/Utilitas Jaringan Persampahan	54
TABEL III.12	Bantuan Uang Muka (BUM) Kredit Perumahan Rakyat (KPR) bagi PNS	63
TABEL III.13	Pembiayaan Pembangunan Rumah Inti Tumbuh Tahap I oleh KSU Kopena ..	70
TABEL III.14	Pembiayaan Pembangunan Rumah Inti Tumbuh Tahap I oleh KUD Makaryo Mino	71
TABEL III.15	Pembiayaan Pembangunan Rumah Inti Tumbuh Tahap I oleh BKK Pekalongan Barat	71
TABEL IV.1	Karakteristik MBR di Kecamatan Banyumanik menurut Usia	79
TABEL IV.2	Karakteristik MBR di Kecamatan Banyumanik menurut Status Perkawinan ..	79
TABEL IV.3	Karakteristik MBR di Kecamatan Banyumanik menurut Pendidikan Terakhir	80
TABEL IV.4	Karakteristik MBR di Kecamatan Banyumanik menurut Sektor Pekerjaan	81
TABEL IV.5	Karakteristik MBR di Kecamatan Banyumanik menurut Jenis Pekerjaan	81
TABEL IV.6	Karakteristik MBR di Kecamatan Banyumanik menurut Penghasilan Kepala Keluarga	82
TABEL IV.7	Jumlah Penghuni Rumah MBR di Kecamatan Banyumanik	83
TABEL IV.8	Karakteristik MBR di Kecamatan Banyumanik menurut Penghasilan Total Keluarga	84
TABEL IV.9	Latar Belakang MBR di Kecamatan Banyumanik dalam Menyewa Rumah ...	85
TABEL IV.10	Biaya Sewa Rumah MBR di Kecamatan Banyumanik	86
TABEL IV.11	Kepemilikan Rumah Hak Milik MBR di Kecamatan Banyumanik.....	86
TABEL IV.12	Kepuasan MBR di Kecamatan Banyumanik terhadap Status Hunian Dulu/Sebelum	89
TABEL IV.13	Kepuasan MBR di Kecamatan Banyumanik terhadap Status Hunian Sesudah/Saat Ini.....	89
TABEL IV.14	Kepuasan MBR di Kecamatan Banyumanik terhadap Lokasi Tempat Kerja ..	90
TABEL IV.15	Kepuasan MBR di Kecamatan Banyumanik terhadap Status Hunian Sesudah/Saat Ini.....	92
TABEL IV.16	Analisis Karakteristik Aktivitas dan Pengguna di Wilayah Perencanaan	93
TABEL IV.17	Tabel Kebutuhan Ruang	95
TABEL IV.18	Skoring Pemilihan Lokasi Permukiman	100
TABEL IV.19	Analisis Tautan Wilayah	121
TABEL IV.20	Analisis Lingkungan	122
TABEL IV.21	Analisis Topografi	123
TABEL IV.22	Analisis Aksesibilitas.....	124
TABEL IV.23	Analisis Kebisingan	125

TABEL IV.24	Analisis Drainase	126
TABEL IV.25	Analisis Vegetasi	127
TABEL IV.26	Analisis View.....	128
TABEL IV.27	Analisis Lintasan Matahari	129
TABEL IV.28	Program Pembiayaan Pembangunan Perumahan	134
TABEL V.1	Luas Lahan, Luas Bangunan dan Radius Pencapaian Fasilitas di Kawasan Kalipepe Asri Regency	151
TABEL V.2	Rencana Anggaran Pembebasan Lahan	157
TABEL V.3	Rencana Anggaran Pembangunan Prasarana Pendukung Perumahan	157
TABEL V.4	Rencana Anggaran Pembangunan Sarana Pendukung Perumahan.....	158
TABEL V.5	Rencana Anggaran Pembangunan Utilitas Pendukung pada Hunian Mewah.	160
TABEL V.6	Rencana Anggaran Pembangunan Utilitas Pendukung pada Hunian Menengah	161
TABEL V.7	Rencana Anggaran Pembangunan Utilitas Pendukung pada Hunian Sederhana	161
TABEL V.8	Perhitungan Harga Jual Rumah Mewah	162
TABEL V.9	Perhitungan Harga Jual Rumah Menengah	162
TABEL V.10	Perhitungan Harga Jual Rumah Sederhana Tipe 27	163
TABEL V.11	Perhitungan Harga Jual Rumah Sederhana Tipe 36	163
TABEL V.12	Matriks Analisis SWOT	164
TABEL V.13	Pembiayaan Perolehan Rumah Sederhana Tipe 27 dengan Program FLPP dan BUM Bappertarum-PNS	167
TABEL V.14	Pembiayaan Perolehan Rumah Sederhana Tipe 27 dengan Program FLPP dan BUM Jamsostek	168
TABEL V.15	Pembiayaan Perolehan Rumah Sederhana Tipe 27 dengan Program FLPP dan BUM YKPP	169
TABEL V.16	Pembiayaan Perolehan Rumah Sederhana Tipe 27 dengan Program BSPPS ..	172
TABEL V.17	Timeline Program Kegiatan	176

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Ruang lingkup wilayah Kecamatan Banyumanik	5
Gambar 1.2	Siklus Proses Perencanaan yang Ideal	7
Gambar 1.3	Kerangka pemikiran.....	9
Gambar 1.4	Komponen Masyarakat Berpenghasilan Rendah	11
Gambar 1.5	Komponen Kebutuhan Ruang	11
Gambar 1.6	Komponen Pemilihan Lokasi Pembangunan Perumahan	12
Gambar 1.7	Komponen Rencana Design Tapak	12
Gambar 1.8	Komponen Pembiayaan Perumahan	13
Gambar 1.9	Kerangka Analisis.....	15
Gambar 2.1	Kepadatan Penduduk Kota Semarang	19
Gambar 2.2	Jumlah Kepala Keluarga di Kota Semarang.....	21
Gambar 2.3	Diagram Prosentase Penduduk Menurut Mata Pencarian	24
Gambar 3.1	Siklus Proses Perencanaan Ideal	29
Gambar 3.2	Proses Pengembangan Rumah dari RIT-1 menjadi RS Sehat-2	37
Gambar 3.3	Denah Rumah Inti Tumbuh Tipe 36	41
Gambar 3.4	Denah Rumah Sederhana Sehat Tipe 36	42
Gambar 3.5	Konstruksi Bangunan Rumah dengan Teknologi Risha	45
Gambar 3.6	Jenis Jaringan Jalan di Perkotaan	47
Gambar 3.7	Peluang-peluang Pembiayaan Pembangunan Perumahan	56
Gambar 3.8	Rumah Contoh dengan Skema Pembiayaan FLPP	58
Gambar 3.9	Pembiayaan Pembangunan Perumahan dengan FLPP	59
Gambar 3.10	Pembiayaan Pembangunan Perumahan dengan BSPS	61
Gambar 3.11	Bagan Alir Pengajuan Bantuan Stimulan Prasarana Sarana Umum	67
Gambar 3.12	Bagan Pembiayaan Pembangunan Perumahan dalam Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Bagi MBR di Kelurahan Kandang Panjang	72
Gambar 3.13	Mekanisme Pembiayaan Pembangunan Rumah Inti Tumbuh	73
Gambar 3.14	Mekanisme Pembiayaan Pembangunan	74
Gambar 3.15	Bagan Dukungan Pemerintah, Stakeholders dan Masyarakat dalam Pembiayaan Pengelolaan Kawasan Kumuh Kota Palembang	75
Gambar 3.16	Rincian Pembiayaan Pengelolaan Kawasan Kumuh di Kota Palembang dengan Ilustrasi Bantuan Uang Muka	75
Gambar 3.17	Rincian Pembiayaan Pengelolaan Kawasan Kumuh di Kota Palembang dengan Ilustrasi Pola FLPP	76
Gambar 3.18	Pola Pemberian Kredit kepada MBR	76
Gambar 3.19	Hipotesis Pembiayaan Pembangunan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah	77
Gambar 4.1	Kondisi Rumah Tinggal Sewa MBR di Kecamatan Banyumanik	87
Gambar 4.2	Kondisi Sarana Pendukung pada Rumah Tinggal Sewa MBR di Kecamatan Banyumanik	88
Gambar 4.3	Analisis Hubungan antar Kelompok Aktivitas	97
Gambar 4.4	Analisis Organisasi Ruang	98
Gambar 4.5	Zoning Kawasan Perencanaan Pembangunan Perumahan	130
Gambar 4.6	Keterkaitan Skema Pembiayaan FLPP dan Program Pendukung	160
Gambar 5.1	Kerangka Proses Perencanaan dalam Kegiatan Perencanaan dan Strategi Pembiayaan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah	144

Gambar 5.2	Jalan Utama di Wilayah Perencanaan Perumahan Kalipepe Asri Regency	148
Gambar 5.3	Jalan Rumah Mewah di Wilayah Perencanaan Perumahan Kalipepe Asri Regency	148
Gambar 5.4	Jalan Rumah Menengah di Wilayah Perencanaan Perumahan Kalipepe Asri Regency	149
Gambar 5.5	Jalan Rumah Sederhana di Wilayah Perencanaan Perumahan Kalipepe Asri Regency	150
Gambar 5.6	Denah Rumah Mewah di Wilayah Perencanaan Perumahan Kalipepe Asri Regency	152
Gambar 5.7	Denah Rumah Menengah di Wilayah Perencanaan Perumahan Kalipepe Asri Regency	153
Gambar 5.8	Denah Rumah Sederhana Tipe 27 di Wilayah Perencanaan Perumahan Kalipepe Asri Regency	155
Gambar 5.9	Denah Rumah Sederhana Tipe 36 di Wilayah Perencanaan Perumahan Kalipepe Asri Regency	156

DAFTAR PETA

PETA I.1	Peta Wilayah Studi Kecamatan Banyumanik.....	5
PETA II.1	Peta Administrasi Kota Semarang	20
PETA II.2	Peta Administrasi Kecamatan Banyumanik	23
PETA IV.1	Peta Lokasi Tempat Kerja MBR di Kecamatan Banyumanik	91
PETA V.1	Siteplan Pembangunan Rumah di Kalipepe Asri Regency	147

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN A	: FORM SURVEI
LAMPIRAN B	: TABEL KEBUTUHAN DATA DAN PENGUMPULAN DATA
LAMPIRAN C	: KOMPILASI HASIL KUESIONER
LAMPIRAN D	: KOMPILASI HASIL WAWANCARA
LAMPIRAN E	: BERITA ACARA PRA UJIAN TUGAS AKHIR DAN UJIAN TUGAS AKHIR
LAMPIRAN F	: LEMBAR ASISTENSI